

بيع وشراء المنازل في ولاية ماساتشوستس



Massachusetts Association of REALTORS®
Massachusetts Office of Consumer Affairs
& Business Regulation

Arabic

مقدمة

بعد بيع أو شراء المنزل واحداً من أكبر العمليات التجارية التي ينجزها الفرد خلال حياته، وبعد سنين من التخطيط والإبحار، يبدأ الشاري عملية البحث عن منزل أحلامه، ويمكن لعملية البحث عن المنزل أن تنتج تحديات وفرص عديدة، ولذلك يمكن للخدمات الإحترافية لوكيل عقارات مؤهل أن تحول المفاوضات المضنية إلى مسعى يعود بالمنفعة على كل من البائع والشاري.

نوفر لكم هذه النشرة كخدمة للمستهلكين المهتمين ببيع وشراء المنازل، وهي تبين عزيمة الوكالء العقاريين **SHROTAER®** في ولاية ماساتشوستس في تطوير فرص اقتناء المنازل لكافة سكان الولاية.

لمزيد من المعلومات حول مراحل بيع وشراء المنزل، ندعوكم لزيارة القسم العام لموقع الإنترنت لوكالء ماساتشوستس العقاريين **SHROTAER®** على الموقع التالي: www.shrotaer.com. تتوفر لمحات حول المجتمع المحلي ومعلومات مفيدة وإرشادات لبائعي ومشتري العقارات السكنية في الموقع المذكور.

دور الوكيل العقاري

اتفاقيات السرد الخاص

الأنواع المتداولة في ولاية ماساتشوستس تجد اتفاقية السرد الخاص، بموجب اتفاقية السرد الخاص للبيع، يكون لوكيل الذي يسرد العقار الحق في الحصول على أجرة مقابل الخدمات الإحترافية التي يقدمها إن تم بيع العقار من قبل أي شخص حتى ولو تم البيع لجهة تم إيجادها بفضل مساعي مالك العقار فقط.



drawing by C. Lock

خدمة السرد المتعدد

عندما يعمل الشاري مع وكيل عقارات يشترك في خدمة السرد المتعدد (CLM)، يمكن للوكيل أن يعرض على المشتري أي عقار تم سرده في خدمة السرد المتعدد حتى ولو تم إدراج العقار في القائمة من قبل مكتب مختلف.

علاقة الوكالة

سواء كنت البائع أم الشاري، يمكنك أن تختار الحصول على نصيحة أو خدمة أو مساعدة الوكيل الخاص بك. لا تفترض أن الوكيل يعمل نيابة عنك إلا إن كنت تعاقبت مع ذلك الوكيل ليمثالك. وإن كنت البائع، يمكنك تفويض وكيلك بالتعاون مع وكلاء من شركات أخرى للمساعدة في بيع عقاراتك. يمكن أن يكون هذا الوكيل المتعاون وكيلًا يحمل نيابة عن البائع أو الشاري. ويمكن للبائع عادة أن يوسع مدى عرض عقاراته عن طريق تفويض الوكيل الذي يدرج العقار في القائمة بدفع لقاء أتعاب لوكيل عقارات ساعد على إيجاد مشتري للعقار. إن كنت البائع فلديك الخيار في العمل مع وكيل البائع أو وكيل الشاري. ويعتمد القرار على نوع الخدمات التي ترغبهما وطرق تعويض الوكيل. يتم تعريف الوكيل الذي يمثل الشاري ويعرض عليه عقار تم إدراجه في مكتب ذلك الوكيل بأنه وكيل مزدوج. الوكالة المزدوجة مسمومة عادة إن رضي كل من البائع والشاري بهذا الأمر بعد إبلاغهما به. واجبات الشخص المرخص من كوكيل بيع وشراء عقارات لا تغطي المستهلك من واجباته في الحرص على منفعته الخاصة. إن رغبت الحصول على نصائح قانونية أو ضريبية أو تأمينية أو نصائح أخرى فيجب استشارة جهة

مختصة بذلك النواحي، تتطلب تنظيمات مجلس التسجيل لوكلاء و مقاولي العقارات أن يتم إعطاء خطاب خطي بعلاقة الوكيل بالوكالة إلى البائع والشاري عند أول لقاء لمناقشة العقار الخاص، و يطلب من البائع والشاري الإمضاء على ورقة تنص بأنه تم إخطارهما بذلك.

الوكلاء العقاريين ليسوا مفتشين ولا يضمنون حالة العقار لم يتم تدريب الوكلاء العقاريين لايجاد مشاكل إنسانية أو كهربائية أو صحية أو مشاكل تمديدات في المنزل أو العقار المتداعول ولن يضمنوا حالة العقار الذي يبيعونه. وعادة لا يتحتم على الوكلاء فحص العقار تجاه أية عيوب وليس على عانقهم التتحقق من أية معلومات يوفرها البائع ولا الدوائر العقارية أو مصادر أخرى. وبطبيعة الحال لن يسمح للوكلاء العقاريين بالتضليل العمدي حول أي عقار. قانون العقارات الخاص بولاية ماساتشوستس (Massachusetts) رقم 87AAA((b)). لا يتحمل الوكلاء مسؤولية تحرير معلومات إلى البائع تم الحصول عليها من مصادر موثوقة حتى وإن وجدت مثل هذه المعلومات غير صحيحة لاحقا. الوكلاء الذين يقدمون للشاري أسماء المحامين أو المحاسبين أو مختصين آخرين لا يضمنوا بالحقيقة صحة التقارير القائمة من تلك الجهات. بدءاً من 1 أيار/مايو 2001، طلب من مفتشي المنازل أن يكونوا مرخصين من قبل الولاية وأن يكون لديهم تأمين ضد الإخطاء و عدم ذكر بند من البنود. تتتوفر قائمة شاملة بأسماء كافة مفتشي المنازل المرخصين من قسم الترخيص المهني المحترف التابع للولاية.

حقوق وواجبات البائع

الحق في قبول شروط السرد للبائع الحق المطلق في تحديد سعر البيع المطلوب، و يمكن للوكليل العقاري أن يحضر اقتراح بالقيمة المتوقعة للعقار لمساعدة البائع في تحديد السعر، وللوكيل الحق في عدم قبول إدراج العقار لأسباب قانونية.

الحق في مراجعة كافة العروض المقدمة يتطلب القانون أن يعرض الوكيل العقاري كافة العروض التي تم تقديمها للبائع، ويفسر مجلس تسجيل الوكالء العقاريين في ولاية ماساتشوستس هذا الواجب بأنه مستمر لحين التوقيع على اتفاق قبول عرض ما، وعادة لا يستمر الوكالء العقاريين في محاولة إيجاد مشترين ولن يعرضوا العقار على أشخاص آخرين بعد قبول عرض ما، إلا إن تم الإتفاق على شئ مختلف، حتى في حالة تقديم المشتري عرضا بشراء العقار بالسعر المطلوب فلن يكون بمقدوره إرغام البائع على قبول العرض وذلك لأن السعر المعروض هو عادة دعوة لتقديم أسعار..

طبيعة واجبات البائع تجاه حالة العقار على كل بائع مسؤولية الإجابة بشكل كامل وصحيح عن أي طلب لمعلومات حول الممتلك العقاري، وهذا أمر صحيح سواء كانت المعلومات مطلوبة من قبل مشتري محتمل أو من قبل وكيل يقوم بنقل هذه المعلومات إلى البائع المحتمل، الإجابات المضللة أو الغير كاملة لن تكون مقبولة، إن كان البائع غير متأكد من المعلومات فلا يحق له التخمين وعليه التحقق من الإجابات وإلا فيعتبر المشتري مخدوع، قد يتطلب من البائعين تقديم معلومات حول وجود دهانات تحوي مواد رصاصية أو مواد عازلة بها فورم الدهيد إن دعى الأمر.

نظام التصريف الصحي و خزانات المجارى تتطلب التنظيمات البيئية في ولاية ماساتشوستس بضرورة فحص كل موقع عقاري به نظام تصريف صحي ذو خزان أو نظام تصريف صحي خاص ضمن مدة سنتين (٢) قبل البيع (٤ سنوات إن تم ضخ الخزان مرة كل سنة على الأقل) أو في غضون ستة (٥) أشهر بعد البيع (إن منعت الظروف الجوية الفحص قبل الشروع، ويمكن للمفتشين المرخصين وأخصائيي تقييم التربة إجراء مثل هذا الفحص، وإن لم يجتاز نظام التصريف الصحي الإختبار فيتحقق للبائع والشاري الإتفاق على من سيتحمل أجور التصليح أو تبديل نظام التصريف، وإن احتوت اتفاقية البيع على شروط مسبقة فيمكن للشاري الإنسحاب من العرض، وحقيقة أن النظام

اجتاز فحص بموجب المقتضيات لـ لا يضمن أنه سيستمر في العمل دون خلل، حتى النظام الذي يتم صيانته بشكل جيد قد لا يدوم أكثر من ٢٠ إلى ٥٠ سنة.

شهادات كاشفات الدخان

تتطلب قوانين ماساتشوستس أن تحتوي كافة العقارات السكنية بأجهزة كاشفة للدخان والحرائق عند البيع، وتقوم مديرية الإطفاء المحلية بإصدار شهادة الإمتنال بذلك..

حقوق وواجبات الشاري

حالة العقار السكني

يجوز للشاري الإستعانته بأخصائي فحص وتفتيش المنازل أو بأخصائي فحص الدهان أو أخصائي فحص سوس الخشب أو أخصائي فحص نظام التصريف الصحي أو مهندس أو أي خبير يشاء له لتقدير حالة العقار كشرط على تقييم عرض الشراء، لاتمنح قوانين ماساتشوستس الحق الآلي للشاري في الحصول على فحص للبيت، إن رغب الشاري في أن يكون شرط الشراء متعلقاً بنتيجة فحص العقار السكني فيجب عليه أن يذكر هذا الشرط في أي عرض، ويجوز للشاري أيضاً فحص أية سجلات عامة للتحقق من معلومات حول الضرائب أو التصنيف العمراني للمنطقة وأي سجل للاعمال المنجزة.

الدهان الحاوي على الرصاص، المواد الخطرة أو السامة يجوز للشاري عند شراء أي عقار إنجاز فحوصات خاصة لتحديد وجود مواد سامة أو خطيرة، وتتضمن مثل هذه المواد الدهان الحاوي على الرصاص، وغاز الرادون، والاسبستوس المحمول هوائياً، والتسرباتات الزيتية وما شابه، تتتوفر معلومات من وزارة الصحة العامة حول الدهان الحاوي على الرصاص و المواد العازلة الحاوية على مادة الفورم الدهيد، بالنسبة للمساكن المبنية قبل عام ١٩٦٨، تسمح قوانين ماساتشوستس و القوانين الفدرالية بمنح الشاري الحق في الحصول على عشرة (١٠) أيام لفحص العقار لوجود أي دهان به مادة الرصاص، ويمكن للشاري تجاهل هذا الحق، المستويات العالية للرصاص قد تسبب خللاً بالدماغ أو أمراض خطيرة أخرى للأطفال، لاحترم

القوانين في ولاية ماساتشوستس بيع الممتلكات العقارية
الحاوية على دهان به مادة الرصاص أو مواد خطرة أخرى.

قوانين الإنصاف في السكن

يتطلب من الوكلاء العقاريين و البائعين بموجب القوانين
المحلية والفيدرالية أن يعاملوا كافة الجهات الداخلة في عقد
الممتلكات العقارية بعدل ودون تمييز ضد المعتقدات الدينية أو
لون البشرة أو المنشأ الوطني أو الجنس أو الإتجاه الجنسي أو
العمر أو المعلومات الوراثية أو السلف أو الحالة الزوجية أو
وجود الأطفال أو الخدمة العسكرية أو استلام المساعدة العامة
أو الإعاقة العقلية أو الجسدية. إن كنت تظن أنك وقعت ضحية
للتمييز الغير قانوني فاتصل بهيئة ولاية ماساتشوستس التي
 تعالج التمييز.

المطالبات القانونية للمعاملة

متطلبات العقد

يجب أن تكون اتفاقيات شراء الممتلكات العقارية خطية عادة
ويوقع عليها وتنفذ، العرض الموقع من قبل البائع الشاري و الذي
يتضمن كافة البنود الرئيسية المقبولة من البائع الذي وقع أيضاً
على العرض يعتبر عقداً قانونياً ملزماً. كما أن العرض المقابل
المكتوب من قبل البائع والذي تم قبوله خطياً من قبل الشاري يعد
أيضاً عقداً قانونياً ملزماً. لدى العديد من الوكلاء العقاريين
استثمارات حول اتفاقيات بهذه تستخدم من قبل زبائنهم
ووكالائهم. عادة يتم استخدام استثماره اتفاقية البيع والشراء ويوقع
عليها كل من البائع والشاري بعد قبول العرض. وتحل هذه
الإعلانة محل الإتفاقية السابقة. إن لم تكن متأكداً من واجباتك
ومجازفاته ضمن اتفاقية مزمعة فيجب عليك مراجعة محامي
للمساعدة.

العربون من قبل المشتري
من الشائع أن يقوم المشتري بتقديم عربون لإظهار النية الصادقة في الشراء عند تقديم العرض. وعلى الرغم من أن المبلغ يمكن مناقشته، فهو عادة ما بين ٥ إلى ١٠ بالمئة من سعر الشراء. يتم إيداع هذا العربون في حساب خاص ولا يودع في المصرف إلا بعد أن يقبل البائع عرض الشاري.

شروط القرض العقاري والتمويل

إن كان من الضروري الحصول على قرض مالي من ملاسسة مالية لشراء العقار، يجب أن يكون المشتري مطابقاً لمتطلبات الملاسسة التي ستقدم القرض. تختلف معلومات القرض ومعدل الفائدة ونقطات البيع (أجور إدارية أو أجور فائدية مسبقة الدفع) من مؤسسة إلى أخرى ويتم تعديلها بين الحين والآخر. إن لزم الحصول على قرض مالي فقد يرغب المشتري في تقديم عرض مشروط بالحصول على قرض سكني خلال فترة زمنية محددة. الإلتزام الدقيق بشروط القرض هو أمر هام للغاية.

فحص شهادة التمليلك و التأمين عليها
تتطلب معظم البنوك والمؤسسات المالية القارضة إجراء فحص لشهادة التمليلك للعقار لتحديد ما إن كان العقار قابل للتسيويق وقيمتة ملائمة للقرض. وتنطلب مؤسسات القرض الحصول على تأمين لشهادة التمليلك لغاية مبلغ القرض لقاء أجور إضافية. تأمين شهادة التمليلك يتم الحصول عليه عادة لحماية قسم مبلغ الشراء الذي دفعه الشاري.

معلومات متفرقة

الإمتثال بقوانين التخطيط العمراني وقوانين الابنية
التخطيط العمراني يدل على حق المدينة المحلية في تنظيم استخدام الممتلك الخاص، وقد يتضمن ذلك تحديد طبيعة الإستخدام لتكون سكنية أو تجارية أو صناعية، إضافة إلى عدد المنشآت الممكن إقامتها على القطعة الأرضية والمساحة الدنيا للقطعة الأرضية إضافة إلى المسافة المقابلة للشارع

والمسافة الدنيا الواجب إبعاد البناء عن الشارع عنها من المحيط الامامي أو الخلفي للقطعة الارضية، المنشآت التي امتنعت للقوانين عند وقت بناها قد تكون مشمولة ضمن التخطيط الحالي، بينما المنشآت التي لم تمتثل للقوانين تتطلب وثيقة اختلاف من المدينة أو القرية لتصبح قانونية.

يتم عادة إعلان البيوت بأنها تحتوي شقق إضافية، و تدعى مثل هذه الشقق شقة بيت الإحمى أو شقة المساعدين في شؤون البيت أو ذات اسماء أخرى. عادة يدل هذا على بناء تم تحويله لإضافة وحدة سكنية منفصلة، يمكن للمشتري مراجعة البلدية لمعرفة ما إن كانت مثل هذه الإضافة مقبولة.

من هو الوكيل العقاري الحاصل على ترخيص REALTOR®

يجب على كافة الوكالء العقاريين المرخصين التصرف بطريقة عادلة ومحترفة و صحيحة. لكن لا يكون كافة الوكالء العقاريين حاصلين على ترخيص REALTOR® . الوكالء العقاريين الحاصلين على تأهيل REALTOR® يتزمون عادة بقانون نزاهة وطني يضمن العدالة والإنصاف والإحتراف من كافة هؤلاء الأشخاص. كما وأنهم ينتمون إلى منظمة ولاية





هاساتشوستس للوكلاء العقاريين المحترفين، وهي منظمة تجارية قوامها محترفين مهرة من الوكلاء العقاريين من كل مدينة وبلدة في ولاية هاساتشوستس. قد تحمل الوكيل العقاري الحاصل على ترخيص® SROT LAER سمات إضافية مثل (IRC) *Ettitishl SROT LAER eusne1G* أو الوكيل العقاري المرخص في العقارات السكنية (SBC) *tsilisicqS esitibesR deititlreC* والوكيل العقاري المرخص في تمثيل الشاري (RBC) *eavifatuseqdeR lequnB deititlreC* وذلك دلالة على اجتياز تدريب إضافي في مجال مختص من مهنة الوكالة العقارية.

ملاحظة:

أعدت هذه النشرة للاستخدام الطوعي والتوزيع من قبل أعضاء جمعية هاساتشوستس للوكلاء العقاريين® SROT LAER. توزيع النشرة غير إجباري ولكنه حسب الرغبة فقط. نشر المعلومات المبوبة في هذه النشرة لا ينشئ علاقة محامي وزيون ولا يعد بديلاً لاستشارة محامي مختص في أمور العقارات السكنية. قد يكون هناك واجبات تجاهك في أي معاملات تجارية وإجراءات يمكنك اتخاذها لحماية مصلحتك. يجب عليك استشارة محامي للحصول على النصائح القانونية بما يتعلق بأي صفقة خاصة.

③ حقوق النشر محفوظة 2005 جمعية هاساتشوستس للوكلاء العقاريين® SROT LAER كافة الحقوق محفوظة.



256 Second Avenue
Waltham, MA 02451

Visit us on the Web at www.marealtor.com